This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

A propos de ce livre

Ceci est une copie numérique d'un ouvrage conservé depuis des générations dans les rayonnages d'une bibliothèque avant d'être numérisé avec précaution par Google dans le cadre d'un projet visant à permettre aux internautes de découvrir l'ensemble du patrimoine littéraire mondial en ligne.

Ce livre étant relativement ancien, il n'est plus protégé par la loi sur les droits d'auteur et appartient à présent au domaine public. L'expression "appartenir au domaine public" signifie que le livre en question n'a jamais été soumis aux droits d'auteur ou que ses droits légaux sont arrivés à expiration. Les conditions requises pour qu'un livre tombe dans le domaine public peuvent varier d'un pays à l'autre. Les livres libres de droit sont autant de liens avec le passé. Ils sont les témoins de la richesse de notre histoire, de notre patrimoine culturel et de la connaissance humaine et sont trop souvent difficilement accessibles au public.

Les notes de bas de page et autres annotations en marge du texte présentes dans le volume original sont reprises dans ce fichier, comme un souvenir du long chemin parcouru par l'ouvrage depuis la maison d'édition en passant par la bibliothèque pour finalement se retrouver entre vos mains.

Consignes d'utilisation

Google est fier de travailler en partenariat avec des bibliothèques à la numérisation des ouvrages appartenant au domaine public et de les rendre ainsi accessibles à tous. Ces livres sont en effet la propriété de tous et de toutes et nous sommes tout simplement les gardiens de ce patrimoine. Il s'agit toutefois d'un projet coûteux. Par conséquent et en vue de poursuivre la diffusion de ces ressources inépuisables, nous avons pris les dispositions nécessaires afin de prévenir les éventuels abus auxquels pourraient se livrer des sites marchands tiers, notamment en instaurant des contraintes techniques relatives aux requêtes automatisées.

Nous vous demandons également de:

+ *Ne pas utiliser les fichiers à des fins commerciales* Nous avons conçu le programme Google Recherche de Livres à l'usage des particuliers. Nous vous demandons donc d'utiliser uniquement ces fichiers à des fins personnelles. Ils ne sauraient en effet être employés dans un quelconque but commercial.

+ *Ne pas procéder à des requêtes automatisées* N'envoyez aucune requête automatisée quelle qu'elle soit au système Google. Si vous effectuez des recherches concernant les logiciels de traduction, la reconnaissance optique de caractères ou tout autre domaine nécessitant de disposer d'importantes quantités de texte, n'hésitez pas à nous contacter. Nous encourageons pour la réalisation de ce type de travaux l'utilisation des ouvrages et documents appartenant au domaine public et serions heureux de vous être utile.

+ *Ne pas supprimer l'attribution* Le filigrane Google contenu dans chaque fichier est indispensable pour informer les internautes de notre projet et leur permettre d'accéder à davantage de documents par l'intermédiaire du Programme Google Recherche de Livres. Ne le supprimez en aucun cas.

+ *Rester dans la légalité* Quelle que soit l'utilisation que vous comptez faire des fichiers, n'oubliez pas qu'il est de votre responsabilité de veiller à respecter la loi. Si un ouvrage appartient au domaine public américain, n'en déduisez pas pour autant qu'il en va de même dans les autres pays. La durée légale des droits d'auteur d'un livre varie d'un pays à l'autre. Nous ne sommes donc pas en mesure de répertorier les ouvrages dont l'utilisation est autorisée et ceux dont elle ne l'est pas. Ne croyez pas que le simple fait d'afficher un livre sur Google Recherche de Livres signifie que celui-ci peut être utilisé de quelque façon que ce soit dans le monde entier. La condamnation à laquelle vous vous exposeriez en cas de violation des droits d'auteur peut être sévère.

À propos du service Google Recherche de Livres

En favorisant la recherche et l'accès à un nombre croissant de livres disponibles dans de nombreuses langues, dont le français, Google souhaite contribuer à promouvoir la diversité culturelle grâce à Google Recherche de Livres. En effet, le Programme Google Recherche de Livres permet aux internautes de découvrir le patrimoine littéraire mondial, tout en aidant les auteurs et les éditeurs à élargir leur public. Vous pouvez effectuer des recherches en ligne dans le texte intégral de cet ouvrage à l'adresse `http://books.google.com`

Bu. June 1924

HARVARD LAW LIBRARY

Received MAY 2 1924

Canadian

PRÉCIS

DE LA

PROCÉDURE SOMMAIRE SPÉCIALE

DANS DES CAUSES

ENTRE LOCATEURS ET LOCATAIRES

SUIVI DE

FORMULES D'ACTIONS

PAR

Léon Lorrain

AVOCAT

MONTREAL

Librairie de Droit et de Jurisprudence

A. PRIÉARD, LIBRAIRE-ÉDITEUR,

[illegible] 24

1884

H. Lefebre
Avocat
Sorel

PRECIS

DE LA

PROCÉDURE SOMMAIRE SPÉCIALE

DANS LES CAUSES

ENTRE LOCATEURS ET LOCATAIRES

SUIVI DE

FORMULES D'ACTIONS

PAR

Léon Lorrain

AVOCAT

MONTREAL

Librairie de Droit et de Jurisprudence

A. PERIARD, LIBRAIRE-EDITEUR,

23, RUE St-JACQUES, 23

1884

CAN
QUEQ
LER

MAY 3 1924

PREFACE.

Quoique les règles de la procédure spéciale dans les causes entre locateurs et locataires tiennent une place comparativement restreinte dans le Code de Procédure civile, nous n'ignorons pas qu'en elles-mêmes et indépendamment des règles générales qui s'étendent à toute procédure, elles présentent leurs difficultés et peuvent donner lieu à des questions fort compliquées.

Nous n'avons pas la prétention de croire que nous avons traité à fond ce sujet, dont une étude approfondie exigerait des développements plus considérables que ceux dans lesquels nous sommes entré.

Comme le titre que nous avons adopté pour cet opuscule l'indique assez, nous n'avons eu d'autre but que de rassembler toutes ces règles sous une forme aussi concise et méthodique que possible, de les présenter dans leur application logique, et de les

interpréter en donnant, à la lumière de la jurisprudence, la solution des questions qui se présentent dans le cours ordinaire de la pratique.

Afin de rendre l'ouvrage plus complet, nous y avons ajouté des modèles d'actions d'après les formules consacrées et généralement adoptées au barreau, au moins pour les cas les plus fréquents.

Nous osons donc espérer que ce livre se recommandera comme un guide sûr, et qu'il rendra service comme moyen rapide de référence à un sujet que l'on est si souvent appelé à consulter dans l'exercice de la profession légale.

L. L.

EXPLICATION DES ABRÉVIATIONS.

C. C..... Code Civil.
C. P. C..... Code de Procédure civile.
L. C. J..... Lower Canada Jurist.
L. C. L. J. Lower Canada Law Journal.
L. C. R... Lower Canada Reports.
L. N..... Legal News.
Q. L. R ... Quebec Law Reports.
R. L ..... Revue Légale.
S. R. B. C. Statuts Refondus du Bas-Canada.

REMARQUES. — Dans la citation des causes, le chiffre romain indique le volume du recueil d'arrêts, et le chiffre arabe indique la page. Ainsi l'abréviation suivante : L. C. J., III, 140, signifie *Lower Canada Jurist*, volume III, page 140.

La Lettre Q, après la citation d'un statut, veut dire QUÉBEC.

LISTE DES CAUSES CITÉES.

Nos.

Beaudry *vs* Rodier..... 54
Beaudry et St-Denis ..... 22 (*en note*) et 24
Bédard *vs* Dorion..... 17
Boulerisse *vs* Hébert..... 32
Choquet *vs* Hart..... 24
Clay *vs* Whelan.....(*en note*).. 25
Close *vs* Close..... 16
Com. d'écoles de St-David *vs* de Varenne 18
Darby *vs* Bombardier..... 32
Dorion *vs* Poulin..... 23
Doran *vs* Duggan..... 20
Dubeau et Dubeau..... 19
Dwever *vs* Barlow.... 14
Frazer Institute (the) *vs* Moore *et al*..... 30
Hart *vs* O'Brien..... 21
Hearn *vs* Vézina et D'Orsonnens..... 54
Langlois *vs* Larocque..... 52
Lépine et la Soc. de Constr. Jacq.-Cart.. 13
McGinnis *vs* Horseman..... 23
McConville (Dame A.) *vs* la B. d'Hochel.. 44
Métayer dit St-Onge *vs* Larichelière..... 32

Mitchell *vs* Gaucher..... 37
Mondelet *vs* Power.. 54
Proc.-Gén. (le) *vs* Côté..... 28
Serrurier *vs* Lagarde..... 54
Tracey *vs* Lazure..... 56
Viger et Béliveau 15
Voisard et Saunders. 24
Waggoner et Ricker *et al* (*en note*)..... 50
Wilson et Rafter 59
Zeigler *vs* McMahon..... 56

PRECIS

DE LA

PROCÉDURE SOMMAIRE SPÉCIALE

DANS LES CAUSES

ENTRE LOCATEURS ET LOCATAIRES.

OBJET DE LA PROCÉDURE SOMMAIRE SPÉCIALE.

---

1. Il y a longtemps que le législateur a senti la nécessité d'établir une procédure sommaire en matière de locations. Les lois 3 Guill. IV, ch. 1 ; 2 Vict., ch. 47, et 16 Vict., ch. 200, contenaient à ce sujet des dispositions spéciales qui ont été abrogées et remplacées, en 1855, par la loi 18 Vict., ch. 108. Cette dernière a été insérée dans les *Statuts Refondus du Bas-Canada*, ch. 40 ; modifiée, quant à la juridiction des tribunaux, par la loi 25 Vict., ch. 12, sect. 1, et finalement incorporée au Code de Procédure civile.

Cette procédure a pour but d'abréger les délais et de diminuer les frais dans les causes

entre locateurs et locataires. Elle n'exclut pas la procédure ordinaire ; mais on comprend qu'elle lui est de beaucoup préférable pour ces nombreux litiges dont la nature même exige une instruction rapide et une prompte solution.

2. Avant de poser les règles de cette procédure, il importe de rappeler brièvement les actions auxquelles elle s'applique, c'est-à-dire les actions qui naissent du bail et que la loi accorde à l'une des parties (locateur ou locataire) pour forcer l'autre à remplir ses engagements.

CHAPITRE PREMIER

DES DROITS D'ACTION DU LOCATEUR ET DU LOCATAIRE.

Section première.

DES DROITS D'ACTION DU LOCATEUR.

3. Suivant l'article 1624 du Code Civil, le locateur a quatre actions, savoir : l'action en résiliation de bail ; l'action en expulsion ; l'action en dommages-intérêts, et la saisie-gagerie simple ou par droit de suite ; lesquelles actions il peut exercer suivant le cours ordinaire de la loi, ou par procédure sommaire.

§ I.

De l'action en résiliation.

4. L'action en résiliation a lieu :

1o Lorsque le locataire ne garnit pas les lieux loués, si c'est une maison, de meubles meublants ou effets mobiliers suffisants, et si c'est une ferme, d'un fonds de bétail et d'ustensiles suffisants pour garantir le loyer tel que requis par la loi, à moins qu'il ne

soit donné d'autres sûretés (par exemple, une hypothèque, une caution) ;

2o Lorsque le locataire détériore les lieux loués ;

3o Lorsque le locataire emploie les lieux loués pour des fins illégales ou contraires à la destination pour laquelle ils avaient évidemment été loués.

§ II.

De l'action en expulsion.

5. L'action en expulsion, à l'effet de rentrer en possession des lieux loués, a lieu :

1o Dans tous les cas où il y a cause de résiliation ;

2o Lorsque le locataire continue d'occuper les lieux loués, contre le gré du locateur, plus de trois jours après l'expiration du bail ;

3o Lorsque le locataire continue d'occuper les lieux loués sans payer le loyer suivant les stipulations du bail, s'il y en a un.

S'il n'y a pas de bail et que le locataire occupe les lieux par simple tolérance du propriétaire, ce locataire est passible d'expulsion faute de paiement du loyer pour un terme excédant trois mois et pour toute

autre cause pour laquelle le bail peut être résilié (C. C., art. 1608).

§ III.

De l'action en dommages-intérêts.

6. Le locateur a droit d'action pour recouvrer du locataire ses dommages-intérêts à raison d'infractions aux obligations résultant du bail ou des relations entre locateur et locataire.

§ IV.

De la saisie-gagerie.

7. Le locateur peut joindre à une action pour les fins spécifiées dans les paragraphes précédents une demande pour le loyer, avec ou sans saisie-gagerie, et même avec arrêt en la possession du locataire ou des tiers, et aussi par droit de suite, s'il est nécessaire (C. P. C., art. 888).

Nous reviendrons plus loin sur la saisie-gagerie, au chapitre III.

Section II.

DES DROITS D'ACTION DU LOCATAIRE.

8. Le locataire à trois actions, suivant l'article 1641 du Code Civil. Ce sont les suivantes : l'action pour contraindre le locateur à faire les réparations ; l'action en résiliation de bail, et l'action en dommages-intérêts ; lesquelles actions il peut exercer suivant le cours ordinaire de la loi, ou par procédure sommaire.

§ I.

De l'action pour réparations.

9. Le locataire a droit d'action pour contraindre le locateur à faire les réparations et améliorations stipulées par le bail, ou auquelles il est tenu par la loi ; ou pour obtenir l'autorisation de la Cour de les faire aux frais du locateur ; ou, si le locataire déclare que tel est son choix, pour obtenir la résiliation du bail à défaut d'exécution de telles réparations ou améliorations.

§ II

De l'action en résiliation.

10. Le locataire peut demander la résiliation du bail à défaut par le locateur de remplir toute autre obligation résultant du bail, ou à lui imposée par la loi.

§ III.

De l'action en dommages-intérêts.

11. Le locataire a droit d'action contre le locateur pour recouvrer ses dommages-intérêts à raison d'infractions aux obligations résultant du bail ou des rapports entre locateur et locataire.

CHAPITRE II.

DES RÈGLES DE LA PROCÉDURE SOMMAIRE SPÉCIALE.

Section première.

A QUELLES ACTIONS S'ÉTENDENT CES RÈGLES.

12. Il n'y a que les actions dont nous venons de parler et qui naissent du contrat de bail à ferme ou à loyer qui tombent sous l'opération de cette procédure exceptionnelle.

13. Cette procédure ne s'applique pas dans le cas de bail emphytéotique (Lépine et la Soc. de Constr. Jacques-Cartier, L. C. J., XX, 300).

14. Elle ne s'applique pas non plus dans le cas de bail de meubles (Dwyer *vs* Barlow, L. C. J., XV, 247).

15. Il en serait autrement, toutefois, si le bail de meubles n'était que l'accessoire d'un bail de maison.

Ainsi la Cour d'Appel de Montréal a jugé qu'une action pouvait être intentée sous l'opération de cette procédure, pour réclamer des loyers dus partie pour bail d'une maison et partie pour bail de meubles, attendu que dans l'espèce le bail des meubles n'était que l'accessoire du bail de la maison (Viger et Béliveau, L. C. J., VII, 199).

16. Dans une cause de Close contre Close (L. C. J., III, 140), l'action intentée sous l'opération de cette procédure spéciale, pour le recouvrement de dommages-intérêts résultant de la non-délivrance du fonds loué, a été renvoyée sous prétexte qu'elle devait être portée devant les tribunaux ordinaires.

Nous croyons que cette décision ne doit pas être suivie. La délivrance de la chose louée étant une obligation imposée au locateur par la loi (C. C. art. 1612), l'action intentée par le locataire en recouvrement de dommages " à raison d'infractions aux obligations résultant du bail ou des relations entre locateur et locataire, " est parfaitement autorisée par l'article 1641 du Code Civil, dont nous citons les expressions.

17. Une décision plus juridique, à notre sens, est celle rendue dans la cause de Bédard contre Dorion (L. C. J., III, 253), où il a été jugé qu'une action pour réclamer simplement des dommages résultant de la violation d'une clause d'un bail, même expiré, peut être intentée en vertu de cette procédure.

18. Jugé que lorsqu'un occupant persiste à garder possession d'une propriété contre le gré du propriétaire, une action en expulsion ne peut être maintenue en vertu de la procédure sommaire spéciale, à défaut de bail ou d'occupation du consentement du propriétaire (Comm. d'éc. de St-Dav. *vs* De Varennes, Q. L. R, IV, 206).

19. Jugé qu'une saisie-gagerie et une action en expulsion ne peuvent être maintenues en vertu de cette procédure, à moins qu'elles ne soient fondées sur un bail ou sur une preuve d'occupation avec le consentement du propriétaire (Dubeau et Dubeau, L. C. R., VIII, 217).

20. Le même principe a été sanctionné dans une autre cause de Doran contre Duggan (L. C. L. J., II, 127).

21. Un jardinier engagé à $30 par mois avec le droit d'occuper un logis gratuite-

ment, dont l'engagement se terminait par un avis de congé d'un mois, est renvoyé subséquemment pour cause d'incapacité et poursuivi en expulsion sous l'opération de la procédure sommaire en matière de locations. Jugé dans l'espèce que l'action était bien fondée, le défendeur étant un locataire dans le sens de la loi (Hart *vs* O'Brien, L. C. L. J., II, 187).

Section II.

DE LA JURIDICTION DES TRIBUNAUX.

22. La juridiction des tribunaux est réglée par les articles 887 et 1105 du Code de Procédure civile.

L'article 887 porte ce qui suit : "Les actions en résiliation de bail, ou pour recouvrement de dommages provenant de l'infraction à quelques-unes des conventions du bail, ou pour l'inexécution des obligations qui en découlent d'après la loi ou résultant des rapports entre locateur et locataire, sont intentées soit devant la Cour Supérieure ou devant la Cour de Circuit,

suivant la valeur ou le montant des dommages allégués. "

L'article 1105 ajoute: " La Cour de Circuit a juridiction sur les différends entre locateurs et locataires dans tous les cas où le loyer, la valeur annuelle, ou le montant des dommages réclamés n'excède pas deux cents piastres" (1).

23. Il faut croire que ces dispositions ne sont pas bien claires, car en plusieurs occasions les tribunaux les ont interprétées de différentes manières. Il y a sur ce point plusieurs décisions contradictoires. L'incertitude dans laquelle on est resté si longtemps provenait sans doute du fait qu'il y avait une jurisprudence établie suivant le chapitre 40 des *Statuts Refondus du Bas-Canada* qui déterminait la juridiction d'après la *valeur annuelle* ou le *loyer* de la propriété louée, sans égard au montant des dommages ou du loyer réclamé par l'action. On a continué de suivre cette règle, en mainte circonstance, même après l'adoption, en 1862

---

(1) La juridiction de la Cour de Circuit, à Montréal et à Québec, est réduite à $100 [*V.* 34 Vict., ch. 4, sect. 9, Q; 35 Vict., ch. 6, sect. 25 et 31, Q)

Jugé que dans les cités de Montréal et de Québec la Cour Supérieure a juridiction à l'exclusion de la Cour de Circuit dans les causes entre locateurs et locataires pour résilier un bail, quand le montant du loyer ou des dommages excède $100 (Beaudry et St-Denis, L. C. J., XX, 254.)

(25 Vict., ch. 12, sect. 1), d'un amendement, reproduit par l'art. 887 du Code de Procédure, qui réglait la juridiction suivant le montant du loyer ou des dommages réclamés par l'action, quelle que fût d'ailleurs la valeur du loyer total.

Ainsi il était jugé, en 1872, que dans une action en expulsion la juridiction de la Cour était déterminée par le montant spécifié au bail et non par le montant demandé (Dorion *vs* Poulin, R. L., IV, 569). En 1870, la Cour de Révision avait émis le même principe, en décidant que la Cour de Circuit ne possédait pas juridiction pour résilier un bail dont le loyer excédait $200, quoique les dommages réclamés fussent au-dessous de cette somme (Mc Ginnis *vs* Horseman, L. C. J., XIV, 224).

24. Mais la véritable doctrine ne devait pas tarder à reprendre ses droits. Dans une cause de Choquet *vs* Hart (L. C. J., XXI, 305), il était jugé que la Cour de Circuit avait juridiction dans une action en résiliation de bail, quand les dommages demandés tombaient sous la juridiction de cette Cour, bien que le montant du loyer annuel dépassât cette juridiction.

L'année précédente la Cour d'Appel de Montréal avait déjà proclamé ce principe, dans une cause de Beaudry et St-Denis (L. C. J., XX, 254); le 21 décembre 1877, la même Cour d'Appel sanctionnait ce même principe dans une cause de Voisard et Saunders (L. C. J., XXII, 43). Renversant le jugement de la Cour de première instance, elle jugeait que les actions en résiliation de baux doivent être portées devant la Cour Supérieure ou devant la Cour de Circuit, selon que le montant demandé par l'action pour loyer, ou pour usage et occupation, ou pour dommages, est de la juridiction de la Cour Supérieure ou de la Cour de Circuit, et non d'après le loyer annuel ou la valeur annuelle de l'usage et occupation.

25. Mais si l'action en résiliation n'est accompagnée ni d'une demande de loyer, ni d'une demande de dommages, comment, dans ce cas, fixer la juridiction?—Sir A. A. Dorion, en motivant le jugement dans la cause en dernier lieu citée, répond " que ce cas, n'étant pas prévu par une disposition spéciale, reste sous l'empire du droit commun, et que l'action devra dans ce cas être portée devant la Cour Supérieure ou de Circuit d'après la valeur du bail, et non

pas d'après la valeur annuelle. Ainsi, ajoute l'éminent magistrat, une demande en résiliation d'un bail à raison de $100 par année qui a cinq ans à courir, devra être portée à la Cour Supérieure, parce que la valeur de l'objet en litige est de $500, quoique le loyer annuel ne soit que de $100."

Nous pensons que ces dernières décisions fixent définitivement la question de juridiction (1).

Section III.

DE L'ASSIGNATION, DE L'INSTRUCTION ET DU JUGEMENT.

26. Les règles contenues dans cette section sont applicables aux poursuites portées soit devant la Cour Supérieure, soit devant la Cour de Circuit (C. P. C., art. 1106).

---

(1) La Cour Supérieure de Montréal, présidée par l'honorable juge Jetté, a jugé, le 8 novembre 1879, conformément à la décision rendue dans la cause de Voisard et Saunders, 1o qu'en matière de louage, la juridiction *ratione materiæ* du tribunal est déterminée par le montant demandé par l'action et non par le montant du loyer stipulé au bail ; 2o que la juridiction est déterminée par le montant du loyer stipulé au bail quand l'action est en résiliation de bail (Clay *vs* Whelan).

27. La Cour Supérieure et la Cour de Circuit exercent leur juridiction quant à ces matières pendant ou hors des termes et même pendant la vacance, depuis le neuf juillet au premier septembre (C. P. C., art. 1er et 889).

28. Jugé que le droit de la Cour d'instruire en vacance les causes entre locateurs et locataires s'applique à une demande spéciale à l'effet d'obliger le locateur à procurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée (Le Proc.-Gén. *vs* Côté, Q. L. R., III, 235).

§ I.

De l'assignation

29. Le bref d'assignation est adressé aux officiers ordinaires du tribunal (*V.* No 45).

30. Jugé qu'il n'est pas nécessaire que le bref dans une cause en expulsion soit expressément mentionné comme tel. Il suffit aussi qu'il somme le défendeur de comparaître le jour du rapport, sans dire "à midi" (The Frazer Institute *vs* Moore *et al*, L. C J., XIX, 133).

31. Le délai d'assignation n'est que d'un jour intermédiaire lorsque le lieu de la signi-

fication est dans un rayon de cinq lieues, avec l'extension ordinaire d'un jour par chaque cinq lieues additionnelles (C. P. C., art. 75 et 890).

32. Jugé à Beauharnois, en 1879, que quand un bref d'expulsion est signifié le samedi et rapportable le lundi suivant, le délai est suffisant ; exception à la forme basée sur l'insuffisance du délai renvoyée (Boulerisse *vs* Hébert, L. N., II, 196).

Jugé au contraire que sous l'opération de la procédure sommaire spéciale, le délai de signification d'un bref doit être d'un jour juridique (Métayer dit St-Onge *vs* Larichelière, L. C. J., XXI, 27).

Jugé également que le délai de signification d'un bref d'expulsion doit être d'un jour juridique (Darby *vs* Bombardier, L. N., II, 196).

Nous préférons nous en tenir à ces deux dernières décisions, ne fût-ce que par raison de prudence.

§ II.

De l'instruction.

33. Le défendeur est tenu de comparaître avant le midi du jour fixé dans le bref ; et s'il ne le fait, défaut est enregistré contre lui et le demandeur peut procéder en conséquence (C. P. C., art. 891).

34. Le défendeur comparaissant est tenu de plaider à la demande avant midi du jour suivant, à défaut de quoi le demandeur peut procéder *ex parte* (C. P. C., art. 892) (1).

35. Le demandeur est tenu de fournir sa réponse avant midi du jour qui suit celui de la production de la défense, à peine de forclusion (C. P. C., art 893) (2).

36. Toute autre pièce de plaidoirie nécessaire pour lier la contestation doit être

---

(1) Le locataire pourra apporter toutes matières en défense, comme il l'aurait fait s'il eût été poursuivi suivant le cours ordinaire de la loi (S. R. B. C., ch. 40, sect. 3).

(2) La section 12 du chapitre 40 des *Statuts Refondus du Bas-Canada* s'exprime ainsi : " Le demandeur sera tenu de répondre au plaidoyer du défendeur à ou avant midi du jour juridique après la production d'icelui, et à défaut de ce faire, le défendeur pourra obtenir du protonotaire ou greffier de la Cour acte de forclusion contre le demandeur pour le priver du droit de produire sa réponse, sur demande à cet effet fondée sur le simple laps de temps et le défaut de réponse, sans aucune demande de plaidoyer ou signification d'icelle. "

produite avant midi du jour juridique suivant à peine de forclusion (C. P. C., art. 893).

37. Il n'y a pas lieu aux articulations de faits (Mitchell *vs* Gaucher, L. C. J., XVII., 66).

38. Aussitôt la contestation liée, la cause peut être inscrite sur le rôle des enquêtes pour tout jour juridique subséquent, et il est procédé à la preuve au jour fixé, en continuant de jour en jour jusqu'à ce que l'enquête soit close de part et d'autre (C. P. C., art. 894).

39. L'enquête d'une partie peut être déclarée close sitôt qu'elle cesse de produire ses preuves (C. P. C., art. 895).

40. Les témoignages doivent être consignés par écrit, à moins que les parties n'en conviennent autrement, et dans ce dernier cas, il doit en être pris des notes qui sont déposées dans le dossier pour en faire partie et qui sont considérées comme des preuves produites dans la cause (C. P. C., art. 896).

41. L'enquête étant close de part et d'autre, la cause peut être inscrite sur le rôle pour audition au mérite le jour juridique suivant, sans qu'il soit nécessaire

d'en donner avis ; mais si elle est inscrite pour tout autre jour, avis en doit être donné à la partie adverse (C. P. C, art. 897).

§ III.

Du jugement.

42. Le jugement peut être rendu pendant ou hors des termes (C. P. C., art. 898).

43. Le jugement qui résilie le bail à défaut du paiement du loyer est rendu de suite sans qu'il soit accordé aucun délai pour le paiement. Néanmoins le locataire peut, en tout temps avant la prononciation du jugement, payer le loyer avec l'intérêt et les frais de poursuite, et éviter ainsi la résiliation (C. C., art. 1625).

44. Jugé que les frais dans une action en résiliation pour l'inexécution des obligations résultant du bail doivent être taxés suivant le montant réclamé (Dame Agnès McConville *vs* la Banque d'Hochelaga, R. L., XI, 99).

45. Les brefs de saisie et d'exécution, aussi bien que ceux d'assignation, sont adressés aux officiers ordinaires du tribunal,

de même que tous autres brefs de même nature, et par eux exécutés.

Ils peuvent être adressés au shérif ou à tout huissier du district où tels brefs émanent et par eux signifiés ou exécutés dans tel district ou tout autre district ; ou bien au shérif ou à tout huissier de tel autre district où tels brefs doivent être signifiés ou exécutés (C. P. C., art. 899 ; 34 Vict., ch. 17. Q.)

Quant aux brefs de possession décernés par la Cour de Circuit, ils sont adressés aux huissiers de la Cour Supérieure et par eux exécutés (C. P. C., art. 899) (1).

46. Nous comprenons, dit Doutre (*Proc. civ.*, Vol. II, No. 1326), que le bref de possession peut être exécuté suivant les délais

---

(1) Dans les actions en expulsion, le jugement condamne le défendeur à quitter et abandonner la possession des lieux loués, dans un certain délai à compter de la signification du jugement, et à remettre cette possession au demandeur, à défaut de quoi la Cour ordonne que le défendeur soit expulsé, mis hors des lieux, que ses meubles et effets soient mis sur le carreau, et que le demandeur soit réintégré, suivant le cours de la loi, dans la possession de son immeuble.

Si le défendeur n'obéit pas à l'ordre de la Cour, cet ordre est exécuté *manu militari*, au moyen d'un bref de possession, comme dans le cas d'exécution sur action réelle, tel que prévu par les articles 549 et 550 du Code Civil.

" Lorsque la partie condamnée à délaisser ou à restituer un immeuble, porte l'article 549, refuse de le faire dans les délais prescrits, la partie demanderesse peut obtenir un bref de possession pour expulser le défendeur et se faire mettre en possession. "

L'article 550 ajoute : "L'officier chargé de l'exécution de ce bref de possession doit être accompagné de deux témoins et rédiger procès-verbal de ses procédés."

qui y sont mentionnés ; mais lorsqu'il s'agit de la saisie-exécution, les délais tombent sous la règle générale.

CHAPITRE III.

DE LA SAISIE-GAGERIE.

47. La saisie-gagerie est un acte judiciaire par lequel le propriétaire ou locateur peut faire saisir pour loyers, fermages et autres sommes exigibles en vertu du bail, les effets et fruits qui se trouvent dans la maison et les bâtiments ou sur la terre louée et sujets à son privilège (C. P. C., art. 873) (1).

48. Le propriétaire ou locateur peut également suivre et saisir ailleurs, même pour les sommes non encore exigibles, les meubles et effets qui garnissaient la maison ou les lieux loués, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et ce dans les huit jours qui suivent ce déplacement (C. P. C., art. 873 ; C. C., art., 1623).

La saisie-gagerie est alors dite par droit de suite.

49. Quand les meubles et effets consistent en marchandises, ils ne peuvent être

---

[1] Il n'entre pas dans le cadre de cet ouvrage de traiter de l'étendue et du rang du privilège du locateur. Voyez à ce sujet les articles 1619 à 1623, 1994, 2000 et 2005 du Code Civil, et les articles 582 et 608 du Code de Procédure.

saisis par droit de suite qu'en autant qu'ils continuent d'être la propriété du locataire (C. C., art. 1623).

50. Les articles 873 à 875 du Code de Procédure relatifs à la saisie-gagerie ne sont pas placés sous le titre de la procédure sommaire entre locateurs et locataires ; et la saisie-gagerie n'est pas régie par cette procédure (1).

51. Mais il en est autrement lorsque la saisie-gagerie accompagne l'action en résiliation, en expulsion ou en dommages-intérêts.

En effet l'article 1624 du Code Civil, après avoir énuméré les droits d'action que le locateur peut exercer par procédure sommaire spéciale aux fins de résilier le bail, de rentrer en possession des lieux loués et de recouvrer des dommages-intérêts, ajoute ce qui suit : " Il (le locateur) a aussi droit de joindre à une action pour les fins ci-dessus spécifiées, une demande pour le loyer avec ou sans saisie-gagerie, ainsi que l'exercice du droit de suite, lorsqu'il en est besoin. "

---

[1] Jugé par la Cour d'Appel qu'une action intentée seulement pour le recouvrement de loyers échus ne tombe pas sous l'opération de la procédure sommaire, mais de la procédure ordinaire [Waggoner et Ricker *et al.*, L. C. R., XIII, 102].

L'article 888 du Code de Procédure civile, placé sous le titre de la procédure spéciale des causes entre locateurs et locataires, n'est pas moins explicite. " Le locateur, dit-il, peut joindre à sa demande en résiliation une demande pour loyer dû, avec ou sans saisie-gagerie, et même avec arrêt (1) en la possession du locataire ou des tiers, et aussi par droit de suite, s'il est nécessaire. "

52. Jugé que dans une action en expulsion, le locateur qui réclame simplement des dommages-intérêts, faute de remise des lieux loués à la fin du bail, peut joindre à son action une saisie-gagerie par voie de procédure spéciale pour ces dommages sur les meubles meublants du locataire qui sont demeurés dans les lieux loués (Langlois *vs* Laroque, L. N., V., 156).

Cette décision est parfaitement juridique. La saisie-gagerie a lieu, suivant les termes de l'article 73 du Code de Procédure, pour

---

[1] La section 9 du chapitre 40 des *Statuts Refondus du Bas-Canada* porte ce qui suit : " Il sera loisible dans toute action intentée en vertu du présent acte, comprenant une demande pour loyer, de faire émettre un bref de saisie-arrêt ou arrêt simple fondé sur un *affidavit* conforme à la loi ; et tous les biens meubles saisis en vertu de tels brefs, qui ont servi à meubler la propriété louée, s'ils sont saisis sur les lieux loués ou après qu'ils en ont été enlevés, mais dans les huit jours après, seront vendus sujets au privilège du loyer en la même manière que s'ils eussent été saisis par voie de saisie-gagerie.

loyers, fermages *et autres sommes exigibles en vertu du bail.*

53. Les meubles et effets insaisissables en vertu de l'article 556 du Code de Procédure sont distraits de la saisie-gagerie (41 Vict., ch. 12, sect. 1, Q).

54. Il a été jugé à plusieurs reprises que le locateur pouvait exercer le droit de suite après les huit jours de l'enlèvement des effets (Mondelet *vs* Power, L. C. J., I, 276; Beaudry *vs* Rodier, L. C. J., X, 202; Serrurier *vs* Lagarde, L. C. J., XIII, 252) (1).

55. Mais en présence du texte formel de l'article 1623 du Code Civil et de l'article 873 du Code de Procédure, qui limitent à huit jours l'exercice du droit de suite, nous sommes porté à préférer la décision rendue dans la cause de Hearn contre Vézina, et D'Orsonnens (Q. L. R., VI, 93), qui déclare absolu le délai de huit jours, et qui arrête que le locateur ne peut, même par une convention avec un tiers, étendre la durée de son privilège sur les meubles en la posses-

---

[1] Dans la cause de Beaudry contre Rodier, il était décidé que la saisie-gagerie par droit de suite pouvait être exercée, même après l'expiration du bail, tant que la dette pour loyer existait, et que les tiers seuls avaient le droit de s'opposer à l'exercice du privilège du locateur.

sion de son locataire, à plus de huit jours à compter du moment où ils ont été enlevés des lieux loués, quand bien même les meubles seraient la propriété de ce tiers, le privilège du locateur étant absolument éteint après l'expiration des huit jours.

"Il est à remarquer, disent les rédacteurs du Code Civil, que le droit de suite est limité à huit jours, et même dans ce délai, les marchandises ne peuvent être suivies dans les mains des personnes qui les ont achetées" (*Rapp. des Cod.*, Vol. II, p. 25).

56. Jugé que le locateur, dans une saisie-gagerie par droit de suite, est tenu d'alléguer et de prouver que le locataire n'a pas laissé d'effets suffisants pour garantir le loyer (Zeigler *vs* McMahon, R. de L., I, 95).

Jugé également que le bailleur qui a exercé une saisie-gagerie par droit de suite pour du loyer non échu, doit prouver que les lieux loués ne sont plus suffisamment garnis de meubles pour assurer le paiement du loyer (Tracey *vs* Lazure. L. C. J., X, 256).

57. Ces décisions sont fondées sur des motifs raisonnables, approuvés par les au-

teurs. Bien que le locateur ait un privilège pour la garantie de son loyer sur les meubles de son locataire qui garnissent les lieux loués, le locataire ne cesse pas pour cela de pouvoir disposer de ses meubles comme il l'entendra. Il peut en vendre, en changer, en transporter ailleurs : le locateur n'a rien à y voir, pourvu qu'il en reste assez pour garnir les lieux au désir de la loi. Si donc il saisit par droit de suite les meubles que son locataire enlève, n'est-il pas juste que le locateur soit tenu de prouver qu'il reste sans garantie pour son loyer, et que les meubles qui restent dans les lieux loués ne sont plus suffisants pour répondre du loyer ? (*V.* Pothier, No 258).

58. La saisie-gagerie par droit de suite doit être signifiée au nouveau locataire, qui doit être mis en cause pour la voir déclarer exécutoire (C. P. C., art. 873).

59. Cette règle ne s'applique qu'au nouveau locateur. En conséquence il a été jugé par la Cour d'Appel de Montréal que dans une saisie-gagerie par droit de suite d'effets mobiliers entre les mains, non pas d'un nouveau locateur, mais d'une personne qui prétendait avoir acheté les effets, la signification de la saisie au mis en cause

n'était pas nécessaire (Wilson et Rafter, L. N., II, 211).

60. Il est procédé à saisir les biens du défendeur de la même manière que sur exécution d'un jugement. Le shérif ou l'huissier peut procéder à la saisie dans un autre district, si le débiteur y a transporté ses effets ou s'y est retiré (C. P. C., art. 874, 841).

61. Les effets saisis pour loyers ou fermages ne peuvent être laissés, sans le consentement du demandeur, à la garde du défendeur, à moins qu'il ne donne des cautions approuvées par le shérif ou l'huissier pour garantir la production des effets, et telles cautions sont soumises aux mêmes obligations et passibles des mêmes peines que les gardiens judiciaires (C.P.C. art. 875).

FORMULES D'ACTIONS (1).

No 1.

SAISIE-GAGERIE SIMPLE.

A....., demandeur, contre B....., défendeur.

Le demandeur déclare :—que par bail fait et passé le....., à....., devant Me....., notaire, (*ou* sous seing privé, *ou* par convention verbale), produit au soutien des présentes, le demandeur loua au défendeur, présent et acceptant, pour le temps et espace de....., à compter du....., à raison

---

[1] Nous ne donnons que les formules les plus ordinaires ; on les modifiera suivant les circonstances et suivant les clauses particulières du bail.

Quant à la formule des actions en dommages-intérêts, il en est de même que pour les actions ordinaires en dommages.

Il faut remarquer que la saisie-gagerie, simple ou par droit de suite, n'est soumise aux règles de la procédure sommaire qu'en autant qu'elle accompagne l'action en résiliation, en expulsion ou en dommages.

de..... par année, payables tous les mois par versements égaux de....., à commencer du..... jusqu'à la fin du bail, l'immeuble décrit audit bail et au bref en cette cause, comme suit, savoir:. ..... ;

Que ledit défendeur a pris possession dudit immeuble au temps convenu, et l'occupe encore ;

Que le.....il était dû au demandeur une somme de.....pour.....mois, échue le..... laquelle somme le défendeur refuse ou néglige de payer, quoique requis :

A ces causes, le demandeur est bien fondé à conclure et conclut à ce qu'il émane un bref de saisie-gagerie pour saisir-gager tous les meubles meublants, animaux et effets mobiliers qui se trouvent dans les lieux susdécrits et qui les garnissent, à ce que lesdits meubles, animaux et effets mobiliers ainsi saisis demeurent saisis-gagés jusqu'à ce qu'il en soit autrement ordonné par cette Cour ; à ce que le défendeur soit assigné à comparaître pour répondre à la présente demande et voir déclarer la saisie-gagerie pratiquée en cette cause bonne et valable ; à ce que ledit défendeur soit condamné à payer au demandeur ladite somme de....., avec intérêts et

dépens ; à ce que les meubles, animaux et effets ainsi saisis soient vendus suivant le cours ordinaire de la loi pour, sur le produit d'iceux, être, ledit demandeur, payé de préférence de sa créance en capital, intérêts et frais comprenant ceux des exhibits en cette cause et distraits au soussigné. Le tout sans préjudice aux loyers courants et à échoir pour lesquels le demandeur se réserve le droit de prendre ci-après de nouvelles conclusions, s'il y a lieu.

No 2.

SAISIE-GAGERIE PAR DROIT DE SUITE.

A..... .., demandeur, contre B....., défendeur et C....., mis en cause.

Le demandeur déclare :—que par bail fait et passé, etc., le demandeur a loué au défendeur, présent et acceptant, pour une année, à compter du....., une maison (*ou* une ferme) ci-après décrite, savoir :..... ;

Que le dit bail fut ainsi fait pour et moyennant le prix de..... pour l'année, payable tous les mois, par paiements égaux

et consécutifs de....., à partir du..... jusqu'à la fin dudit bail ;

Que le susdit prix de.. ..... est la juste valeur de l'occupation des lieux loués ;

Que le....., il était dû au demandeur une somme de....., pour..... mois de loyer échus le.....

Que le défendeur a, le....., transporté tous les meubles qui garnissaient l'immeuble ci-dessus décrit dans une autre maison appartenant au mis en cause, ci-après décrite, savoir :..... et qu'il n'a rien laissé dans les lieux à lui loués par le demandeur, pour répondre du loyer dû à ce dernier ;

Que lesdits meubles étant le gage dudit demandeur pour sûreté de son loyer, le demandeur est bien fondé à faire émaner un bref de saisie-gagerie, pour faire saisir par droit de suite tous lesdits meubles dans la maison en second lieu décrite ;

Pourquoi le demandeur conclut à ce que pour les causes susdites, il émane un bref de saisie-gagerie pour saisir et arrêter par droit de suite tous les meubles et effets qui se trouvent dans la maison en second lieu décrite, et qui ont été enlevés de la maison en premier lieu décrite, et que lesdits meubles et effets demeurent saisis jusqu'à

ce qu'il en soit ordonné autrement par cette Cour ; à ce que le mis en cause soit assigné pour voir dire et déclarer la présente saisie-gagerie bonne et valable et exécutoire; à ce que le défendeur soit condamné à payer audit demandeur ladite somme de .....avec intérêts et dépens ; à ce que lesdits meubles et effets ainsi saisis soient vendus suivant le cours ordinaire de la loi pour, sur le produit d'iceux, être le demandeur payé de son dû en capital, intérêts et frais distraits au soussigné.

No 3.

ACTION EN RÉSILIATION.

A..... demandeur, contre B....., défendeur.

Le demandeur déclare :—que par bail, etc. le demandeur loua au défendeur, présent et acceptant, pour un an, à compter du.. ..., à raison de.....payables tous les mois par versements égaux de.....,à commencer du.....jusqu'à la fin du bail, l'immeuble décrit audit bail et au bref en cette cause, comme suit, savoir :..... ;

Que le défendeur a pris possession desdits lieux au temps stipulé et les occupe encore ;

Que contrairement à la loi, le défendeur n'a pas garni les lieux de meubles meublants et effets mobiliers (*ou si c'est une ferme*) d'un fonds de bétail et d'ustensiles suffisants pour garantir le paiement dudit loyer, et qu'il n'a donné aucune autre sûreté pour garantir le paiement dudit loyer ;—*ou* que le défendeur détériore lesdits lieux, en en changeant l'état au préjudice du demandeur;—*ou* que le défendeur, contrairement à la loi et aux bonnes mœurs, emploie les lieux loués pour des fins illégales et immorales en recevant des femmes de mauvaise vie et en constituant lesdits lieux en maison de prostitution,--*ou* que le défendeur, contrairement aux stipulations dudit bail, a changé la destination desdits lieux et les emploie pour une auberge, telle destination n'étant pas permise par le bail, *ou* l'établissement de cette auberge étant contraire évidemment à la destination desdits lieux loués ;

Que vû ce que dessus, le demandeur est bien fondé à demander la résiliation du-

dit bail et à se faire réintégrer en possession desdits lieux ;

Que par suite de telle violation de conventions et de la loi, le demandeur est contraint de poursuivre la résiliation dudit bail, et va éprouver des dommages égaux au loyer stipulé audit bail, savoir la somme de.....,et que le demandeur est bien fondé à réclamer lesdits dommages pour tenir lieu du prix de location desdits lieux (1) ;

Pourquoi le demandeur conclut à ce que le bail ci-dessus relaté soit cassé et résilié à toutes fins futures que de droit ; à ce que le défendeur soit condamné à vider les lieux et à donner au demandeur l'entière possession des lieux loués sous quarante-huit heures du jugement à intervenir ; sinon et ce délai expiré, à ce que le défendeur, les siens et sous-locataires, et tous les meubles meublants, animaux et effets qui se trouveront dans lesdits lieux, en soient expulsés et mis sur le carreau sous l'autorité de cette honorable Cour, et le demandeur remis en possession pleine et entière desdits lieux ;

---

(1) Au cas d'expulsion ou de résiliation du bail pour quelque faute du locataire, il est tenu de payer le loyer jusqu'à l'évacuation des lieux, et aussi les dommages-intérêts tant à raison de la perte des loyers pendant le temps nécessaire à la relocation, que pour toute autre perte résultant de l'abus du locataire (C.C., art. 1637).

à ce que de plus le défendeur soit condamné à payer au demandeur, pour tenir lieu du prix de location stipulé audit bail, des dommages de..... payables par mois, à commencer du.....,le tout avec dépens distraits au soussigné.

No 4.

ACTION EN EXPULSION.

(*Après la désignation des parties et l'allégation du bail comme dans la formule précédente, on ajoute :*)

Que le défendeur prit possession dudit immeuble et qu'il l'occupe encore, quoique le bail soit expiré depuis plus de trois jours, savoir, depuis le.....,et ce, contre le gré et consentement du demandeur, en lui causant, par ce fait, des dommages de.....;

Que vû ce que dessus, le demandeur est bien fondé à demander l'expulsion du défendeur et à rentrer en possession des lieux loués ;

Pourquoi le demandeur conclut à ce que le défendeur soit condamné à vider les lieux (*terminer comme dans la formule précé-*

dente, mais conclure immédiatement à l'expulsion), et à payer au demandeur ladite somme de..... de dommages-intérêts ; le tout avec dépens distraits au soussigné.

AUTRE FORMULE.

(*Après la désignation des parties et l'allégation du bail, ajouter* :)

Que le défendeur a pris possession du dit immeuble loué au temps convenu et qu'il l'occupe encore ;

Que le....., il était dû au demandeur une somme de....., étant pour..... mois de loyer, depuis le..... jusqu'au..... ;

Que le défendeur n'ayant pas payé son loyer tel qu'il était convenu, le demandeur est bien fondé à demander la résiliation dudit bail pour l'avenir ;

Que le défendeur, quoique souvent requis de payer ladite somme de..... .., refuse de ce faire ;

Pourquoi le demandeur conclut à ce que le défendeur soit condamné à lui payer ladite somme de..... . avec intérêts, et conclut en outre à ce que le bail ci-dessus relaté.....(*terminer par les conclusions de la for-*

mule No 3 *pour la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur*).

No 5.

SAISIE-GAGERIE EN EXPULSION.

(*Après la désignation des parties et l'allégation du bail, ajouter* :)

Que ledit défendeur a pris possession dudit immeuble loué au temps convenu, et qu'il l'occupe encore ;

Que le défendeur ne garnit pas les lieux loués de meubles meublants ni d'effets mobiliers (*ou si c'est une ferme*) d'un fonds de bétail et d'ustensiles suffisants pour garantir le loyer, et qu'il n'a donné aucune autre sûreté pour garantir le paiement dudit loyer ;

Que le....., il était dû et est encore dû par le défendeur au demandeur, en vertu dudit bail, une somme de....., pour..... mois de loyer, à compter du..... jusqu'au ..... ; laquelle somme le demandeur mérite avoir du défendeur qui a reconnu la lui devoir et promis la lui payer, ce qu'il refuse maintenant faire, quoique requis ;

A ces causes, le demandeur est bien fondé à conclure et conclut à ce que le bail ci-dessus relaté soit cassé et résilié à toutes fins futures que de droit ; à ce que le défendeur soit condamné à vider les lieux et à donner au demandeur l'entière possession dudit immeuble loué sous quarante-huit heures du jugement à intervenir ; sinon et ce délai expiré, à ce que le défendeur, les siens et sous-locataires, et tous les meubles meublants, animaux et effets qui se trouveront dans et sur les lieux loués en soient expulsés et jetés sur le carreau et le demandeur remis en possession pleine et entière desdits lieux ; à ce qu'il émane un bref de saisie-gagerie pour saisir-gager les meubles meublants, animaux et effets mobiliers qui ont garni et garnissent ledit immeuble loué, et à ce que lesdits meubles meublants, animaux et effets mobiliers demeurent ainsi saisis-gagés jusqu'à ce qu'il en ait été autrement ordonné par cette Cour ; à ce que le défendeur soit assigné à comparaître pour répondre à la présente demande et voir déclarer ladite saisie-gagerie bonne et valable ; à ce que le défendeur soit condamné à payer au demandeur ladite somme de..... avec intérêts et dépens, et à ce

qu'à défaut par lui de payer la dite somme en capital, intérêts et frais dans les délais voulus par la loi, lesdits meubles meublants, animaux et effets mobiliers ainsi saisis soient vendus suivant la loi pour, du produit de cette vente, être le demandeur payé de préférence pour autant de sadite créance en capital, intérêts et frais comprenant ceux des exhibits produits en cette cause et distraits au soussigné. Le tout sans préjudice aux loyers courants et à échoir, pour lesquels le demandeur se réserve le droit de prendre ci-après de nouvelles conclusions, s'il y a lieu.

No 6.

SAISIE-GAGERIE PAR DROIT DE SUITE EN EXPULSION.

(*Après la désignation du demandeur, du défendeur et du mis en cause, et l'allégation du bail, ajouter* :)

Que le défendeur a pris possession dudit immeuble loué au temps convenu et l'a occupé jusqu'au....., temps où contre le

gré et la volonté du demandeur, il l'a laissé et abandonné et en a enlevé les meubles meublants, animaux et effets mobiliers qui le garnissaient, n'y en laissant pas assez pour garantir ledit loyer, et les a transportés sur et dans l'immeuble appartenant au mis en cause, savoir :..... ;

Que le....., il était et qu'il est encore dû au demandeur par ledit défendeur, en vertu dudit bail, une somme de....., pour..... mois de loyer, à compter du..... jusqu'au..... ; laquelle somme le demandeur mérite avoir du défendeur qui a reconnu la lui devoir et promis la lui payer, ce qu'il refuse maintenant faire, quoique requis ;

A ces causes le demandeur conclut à ce que le bail ci-dessus relaté soit cassé et résilié à toutes fins futures que de droit ; à ce que le défendeur soit condamné à vider les lieux et à donner au demandeur l'entière possession du dit immeuble loué sous quarante-huit heures du jugement à intervenir; sinon et ce délai expiré, à ce que le défendeur, les siens et sous-locataires et tous les meubles meublants, animaux et effets mobiliers qui peuvent encore se trouver dans et sur ledit immeuble en soient expulsés

et jetés sur le carreau et le demandeur remis en possession pleine et entière desdits lieux loués ; à ce qu'il émane un bref de saisie-gagerie par droit de suite pour saisir-gager les meubles meublants, animaux et effets mobiliers qui ont garni et garnissent ledit immeuble loué, tant dans et sur ledit immeuble que dans et sur l'immeuble susdit du mis en cause, et à ce que lesdits meubles meublants, animaux et effets mobiliers demeurent ainsi saisis-gagés jusqu'à ce qu'il en soit autrement ordonné par cette Cour ; à ce que le défendeur et le mis en cause soient assignés à comparaître à la présente demande et voir dire et déclarer ladite saisie-gagerie bonne et valable ; à ce que le défendeur soit condamné à payer au demandeur ladite somme de....., avec intérêts et les dépens, et à ce qu'à défaut par lui de payer ladite somme en capital, intérêts et frais dans les délais voulus par la loi, les dits meubles meublants, animaux et effets mobiliers ainsi saisis soient vendus suivant la loi pour, du produit de cette vente, être le demandeur payé pour autant de sadite créance en capital, intérêts et frais comprenant ceux des exhibits produits en cette cause et distraits au soussigné. Le tout

sans préjudice aux loyers courants et à échoir, pour lesquels le demandeur se réserve de prendre ci-après de nouvelles conclusions, s'il y a lieu.

No 7.

ACTION DU LOCATAIRE POUR RÉPARATIONS.

A....., demandeur, contre B....., défendeur.

Le demandeur déclare :—qu'il a loué du défendeur, par bail....., une maison (ou une ferme) sise et située..... (*décrire l'immeuble*) pour.....ans, à compter du..... , à raison de.....de loyer, payable..... ;

Que le demandeur a pris possession des lieux loués et les occupe encore en vertu dudit bail ;

Que lesdits lieux sont inhabitables et insalubles, la couverture étant en si mauvais état que l'eau y pénètre et tombe à l'intérieur chaque fois qu'il pleut ;

Que le demandeur a protesté le défendeur, le.....par le ministère de Mtre..... notaire public, et l'a requis de réparer ladite couverture, de manière à rendre la

maison salubre et habitable, sous..... jours, à compter dudit protêt ; sinon, et ce délai expiré, le défendeur se pourvoirait en justice ;

Que le défendeur n'a tenu aucun compte dudit protêt et n'a pas réparé ladite couverture, au grand préjudice du défendeur qui est bien fondé à se pouvoir en justice ;

Pourquoi le demandeur conclut à ce que le défendeur soit condamné à réparer la couverture de la maison susdécrite, sous tel délai qu'il plaira à cette honorable Cour de fixer, sinon et ce délai expiré, à ce que le demandeur soit autorisé à réparer ladite couverture aux frais et dépens du défendeur (*ou* sinon, ce délai expiré, à ce que par le jugement à intervenir, le bail susdécrit soit résilié, cassé, annullé et mis à néant, et le demandeur libéré des charges dudit bail de ce jour à toujours) le tout avec dépens distraits au soussigné.

TABLE DES MATIÈRES.

PAGES.

PRÉFACE..... V
EXPLICATION DES ABRÉVIATIONS. VII
LISTE DES CAUSES CITÉES..... VIII
PRÉCIS DE LA PROCÉDURE SOMMAIRE SPÉCIALE..... 1
CHAP. Ier—Des droits d'actions du locateur et du locataire..... 3
Sect. 1ère.—Des droits d'actions du locateur..... 3
§ I.—De l'action en résiliation..... 3
§ II.—De l'action en expulsion 4
§ III.—De l'action en dommages-intérêts..... 5
§ IV.—De la saisie-gagerie.... 5
Sect. II.—Des droits d'actions du locataire..... 6
§ I.—De l'action pour réparations..... 6
§ II.—De l'action en résiliation..... 7
§ III.—De l'action en dommages-intérêts..... 7

CHAP. II.—Des règles de la procédure sommaire spéciale..... 8
Sect. 1ère.—A quelles actions s'étendent ces règles.. 8
Sect. II.—De la juridiction des Tribunaux..... 11
Sect. III.—De l'assignation, de l'instruction et du jugement..... 15
§ I.—De l'assignation..... 16
§ II.—De l'instruction..... 18
§ III.—Du jugement..... 20
CHAP. III.—De la saisie-gagerie... 23
FORMULES D'ACTIONS..... 30
No 1.—Saisie-gagerie simple..... 30
No 2.—Saisie-gagerie par droit de suite..... 32
No 3.—Action en résiliation..... 34
No 4.—Action en expulsion..... 37
Autre formule..... 38
No 5.—Saisie-gagerie en expulsion..... 39
No 6.—Saisie-gagerie par droit de suite en expulsion..... 41
No 7.—Action du locataire pour réparations..... 44

SOUS PRESSE

ET

DEVANT PARAITRE EN SEPTEMBRE 1894

Code des Locateurs et Locataires

PAR

LEON LORRAIN

[illegible]

Cet ouvrage est traité suivant le Code Civil, la doctrine, les décisions et la jurisprudence des tribunaux de la Province de Québec. Il comprend le bail à loyer, le bail à ferme, le bail de meubles, le bail à chantel et le bail emphytéotique, et il est suivi de formules de baux et autres actes, sous seing privé, utiles au locateur. Il forme un beau vol. in 8 d'environ 300 à 400 pages. L'auteur n'en vend pas pour le moins possible. Outre de nombreuses références aux jurisconsultes anciens et modernes, près de [illegible] articles sont consacrés aux [illegible] de la conciliation [illegible] suivant un [illegible], un [illegible] national.

Cet ouvrage est hautement recommandé : Nous extrayons les lignes suivantes d'une lettre d'appréciation adressée à l'auteur par M. A. A. Dorion, juge-en-chef de la Cour d'Appel : " ...Malgré ses dimensions, vous l'avez surmonté, [illegible], avec un sur [illegible]... Comme ouvrage [illegible], je n'ai aucun doute que votre traité sera classé parmi les [illegible] qui ont été [illegible] par le Code... etc. " L'honorable Jean Crémazie en [illegible] d'une [illegible] très [illegible] : "...Je dois dire, [illegible] l'honorable juge, que cet ouvrage fournit des [illegible] complétant la matière qui y est traitée.....Ce livre est réellement une source de richesse, et son [illegible] est d'autant plus [illegible], qu'il est un livre que chacun devra aimer à consulter.....etc."

A moins que les matières ont été traitées [illegible] notre [illegible] avec l'ancien droit et le Code [illegible].

A PÉRIARD LIBRAIRE-ÉDITEUR

[illegible]

MONTRÉAL